

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U RIJECI**

Poslovni broj spisa: 14 St-554/2018

Dužnik: **Stečajna masa iza ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. u stečaju**

OIB: **63192655715**

**PREDMET: Očitovanje stečajnog upravitelja na nalog Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske iz rješenja poslovni broj: 32 PŽ-4560/2021-4 od 16.11.2021. godine uz dostavu dokaza o visini troškova koji ulaze u troškove unovčenja.**

1. Nad stečajnim dužnikom stečajni postupak se vodi s prekidom već četiri i po godine, zbog vrlo složenih i zahtjevnih sudskih postupaka, kao i složenih izvansudskih radnji sa sudionicima u stečajnom postupku ( gospodin Jozo Nujić ), koje je stečajni upravitelj morao provesti kako bi došlo do realizacije unovčenja nekretnina koje predstavljaju jedinu imovinu stečajnog dužnika.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci posl.broj: 14 St-878/2016 od 07.06.2017.g. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o., OIB: 75520764503, koji je Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci posl.broj: 14 St-878/2016-45 od 20.07.2018.g. obustavljen i zaključen zbog nedostatnosti stečajne mase, odnosno nakon što ni jedan od vjerovnika na poziv Trgovačkog suda u Rijeci nije uplatio predujam potreban za namirenje obveza stečajne mase. S obzirom da stečajni dužnik nije imao osim nekretnina drugu imovinu koju bi bilo moguće unovčiti, stečajni dužnik nije imao sredstava niti za troškove vođenja transakcijskog računa kod poslovne banke.

1.1. Nakon što je razlučni vjerovnik Nova kreditna banka Maribor d.d. Maribor, Slovenija , OIB: 58602216763, podnijela sudu prijedlog za nastavak postupka radi naknadne diobe zbog postojanja nekretnina koje ulaze u dužnikovu stečajnu masu i uplatila predujam za troškove vođenja stečajnog postupka u iznosu od 70.000,00 kuna na sudski depozit , Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci posl.broj: 14 St-554/2018-4 od 21.12.2018.g. određen je nastavak postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. u stečaju, kojim je dodijeljen od strane Ministarstva financija Porezne uprave OIB: 63192655715.

Otvoren je transakcijski račun stečajne mase iza ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. u stečaju, kod Istarske Kreditne banke d.d. poslovnica Rijeka, IBAN: 6523800061160004825, na koji je uplaćen navedeni depozit iz kojeg su plaćani samo neophodni troškovi odnosno obveze stečajne mase da ne bi došlo do blokade računa, a što je vidljivo iz dostavljenih preslika izvoda banke ( preslike svih izvoda banke do 10.08.2021.godine, dostavljeni u spis dana 09.09.2021.g. na traženje razlučnog vjerovnika NPT Centar d.o.o.).

Uplaćeni predujam za troškove vođenja stečajnog postupka u iznosu od 70.000,00 kuna, po pravomoćnosti rješenja o raspodjeli kupovnine odnosno troškova unovčenja nekretnina, bit će isplaćen na račun razlučnog vjerovnika NPT Centar d.o.o., Samobor, OIB: 89716087194, temeljem zaprimljenog podneska od 09.09.2021.g. od ranijeg razlučnog vjerovnika ALOS d.o.o. Ljubljana.

Posebno se napominje da se novčana sredstva moraju prvo prikupiti unovčenjem imovine tijekom postupka u dovoljnom iznosu kako bi se mogla naknadno vratiti ovlaštenoj osobi.

## **2. Radnje koje je stečajni upravitelj poduzimao tijekom stečajnog postupka**

Iako, su stečajnu masu stečajnog dužnika predstavljale samo nekretnine, vođenje stečajnog postupka je bilo vrlo složeno i zahtjevno a što je razvidno iz redovno dostavljenih izvješća stečajnog upravitelja, što se po nalogu Visokog trgovačkog suda u sažetom obliku ponovno daje u nastavku.

**2.1.** Po otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom Čabrunići Vila Jedan d.o.o. podnijela sam pisanim putem zakonskom zastupniku dužnika do otvaranja stečajnog postupka gospođi Brankici Nujić zahtjev za dostavom poslovne dokumentacije: financijskih izvještaja za 2016.g. i za razdoblje od 01.01.do 07.06.2017.g.; potpisanu bruto bilancu sa stanjem 31.12.2016.g. i 07.06.2017.g.; analitiku kupaca i dobavljača, analitiku dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine, analitiku dugotrajne i kratkotrajne financijske imovine sve po stanju 07.06.2017.g.; popis i stanje pokrenutih postupaka prisilne naplate koje Čabrunići Vila jedan ima prema svojim dužnicima, popis potraživanja s naznakom osnova tražbine ( račun, ugovor) te dospjeća svake pojedine tražbine, te radnjama koje su do sada poduzete radi naplate; obavijest da li dužnik trenutačno obavlja bilo kakvu poslovnu djelatnost odnosno ako je istu obustavio od kada datira obustava djelatnosti; navesti sve podatke o zaposlenicima odnosno bivšim zaposlenicima; popis svih sudskih sporova koje dužnik vodi kao tužitelj ili tuženik odnosno ovrhovoditelj ili ovršenik s naznakom punomoćenika ( odvjetnika) koji ih vodi; popis svih Ugovora koji dužnika obvezuju ( HT, HEP, HRT, Komunalna, vodna naknada, najam i ostalo) ili po njima ostvaruje određena prava; navesti transakcijske račune, navesti odgovorne osobe za vođenje poslovnih knjiga uz obaveznu naznaku gdje se nalazi poslovna dokumentacija.

U dopisu sam navela da molim da se dokumentacija pripremi do 05.07.2017.g. kako bi istu preuzela te u nazočnosti Brankice Nujić obišla nekretnine dužnika i preuzela ključeve vila odnosno preuzela iste u posjed.

S gospođom Brankicom Nujić u tijeku cijelog stečajnog postupka nisam stupila u kontakt s obzirom da me je ista po otvaranju stečajnog postupka obavijestila da je bolesna, već je sa mnom kontaktirao njezin suprug Jozo Nujić. S jedinim vlasnikom dužnika društvom KETER d.o.o. Opatija, OIB: 20738225083, nije bilo moguće stupiti u kontakt jer je isti nakon provođenja stečajnog postupka brisan iz sudskog registra 13.09.2016.g. rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj: Tt-16/5894-2.

Od gore navedene dokumentacije zaprimila sam smo financijske izvještaje i bruto bilancu, popis dugotrajne materijalne imovine, te Ugovor o dugoročnom kreditu sklopljenom između Nove KBM d.d. Podružnica Maribor, kao zajmodavca i Sanus Aqua d.o.o. Poreč kao zajmoprimca prema kome je jedan od zalagodavaca Čabrunići vila Jedan d.o.o..

**2.2.** Na temelju dostavljene mi dokumentacije i to na temelju bruto bilance mogla sam jedino utvrditi da se potraživanje iskazano u iznosu 400.000,00 kuna odnosi na potraživanje po danom zajmu društvu Sanus Aqua d.o.o. koje je u vlasništvu Lidije Nujić, a direktor društva je Jozo Nujić. Nakon što se direktor Sanus Aqua d.o.o. oglasio na moj poziv za podmirenje navedene obveze, dana 18.08.2017.g. poslana je s povratnicom opomena pred tužbu ali se ista vratila s napomenom "obavješten nije preuzeo".

Radi pokretanja prisilne naplate navedenog potraživanja sudskim putem tražena je suglasnost Skupštine vjerovnika, ali Skupština nije dala potrebnu suglasnost s obrazloženjem da bi sudski troškovi bili veliki, a da Sanus Aqua d.o.o., nema imovine iz koje bi se naplatilo potraživanje.

**2.3.** Radi preuzimanja u posjed dužnikovih nekretnina uz prethodni dogovor, dana 12.07.2017.g. u prisustvu Joze Nujića izvršen je uvid na terenu, te je utvrđeno da se predmetne nekretnine iznajmljuju od strane društva Astoria d.o.o., čiji je zakonski zastupnik Jozo Nujić. Isti me je izvjestio da je društvo Astoria d.o.o. u posjedu predmetnih nekretnina i da iste iznajmljuje temeljem ugovora o najmu koji će mi dostaviti njegova odvjetnica Asja Piplović iz Buzeta. S obzirom na zatečenu situaciju, odmah je kontaktirana odvjetnica Piplović koja mi je dostavila predmetni Ugovor.

Ugovor o najmu dvadeset i dviju Vila-kuća bio je sklopljen 15.03.2017.g. između Astorie d.o.o. kao najmoprimca i Čabrunića Vila Jedan d.o.o. kao najmodavca na određeno vrijeme zaključno do 14.03.2020.g., a zakupnina bez ugovorenog iznosa je ugovorena kompenzacijom s troškovima opremanja, stavljanja u funkciju bazena i drugo. ( navedeno je i jedan od razloga osporene, od strane stečajnog upravitelja, tražbine Astorie d.o.o. koja je prijavila tražbinu u iznosu od 428.520,00 kuna po osnovu izvršenih ulaganja u predmetne nekretnine- parnica P-456/2017 ).

Iz cjelokupnog postupanja najmoprimca bilo je razvidno da ne namjerava mirnim putem predati nekretnine u posjed stečajnom dužniku. Kako bi se zaštitila stečajna masa stečajnog dužnika do održavanja ispitnog i izvještajnog ročišta koje je bilo zakazano za 20.09.2017.g. na kojem bi vjerovnici odlučili o daljnjem postupanju, bila sam prisiljena angažirati odvjetnika, koji je sastavio novi Ugovor o zakupu nekretnina te ga dostavio direktoru Astorie d.o.o. na potpis.

S obzirom da se direktor Astorie, J. Nujić oglašio na poziv, dana 02.08.2017.g. ponovno je Ugovor o zakupu dostavljen odvjetnici J. Nujića i Astorie d.o.o.. Prema dostavljenom od strane stečajnog upravitelja Ugovoru o zakupu, određen je iznos zakupa od 90.000,00 kuna uvećano za PDV, kao i plaćanje svih režijskih troškova, a trajanje Ugovora na određeno vrijeme od 20.06.2017.g. do 20.09.2017.g. ( do ispitnog i izvještajnog ročišta ). Istovremeno uz navedeni Ugovor o zakupu upućen je i dopis. U dopisu upućenog odvjetnici uz ugovor o zakupu nekretnina, navedeno je da ukoliko se ugovor ne potpiše 07.08.2017.g. ovaj dopis treba smatrati kao otkaz ugovora o zakupu koji je zaključen 15.03.2017.g. između Astoria d.o.o. kao najmoprimca i ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. Opatija kao najmodavca, te da uputi svoju stranku da preda predmetne nekretnine u posjed stečajnom upravitelju najkasnije do 10.08.2017.g.. U protivnom stečajni dužnik – vlasnik nekretnina će biti prisiljen protiv Astorie d.o.o. Opatija pokrenuti sudske postupke, radi zaštite stečajne mase stečajnog dužnika. Novi Ugovor o zakupu nije potpisan, već je naprotiv dobiven odgovor odvjetnice Asije Piplović koja zastupa bračni par Nujić odnosno zakonskog zastupnika Astorie d.o.o., da rješenje o otvaranju stečaja nije pravomoćno, s obzirom da je podnijeta žalba Visokom trgovačkom sudu protiv rješenja Trgovačkog suda u Rijeci o otvaranju stečajnog postupka, te da će sve što budemo poduzimali na ovakav način svakako imati za posljedicu plaćanje štete kao i da sada nema tko potpisati Ugovor o zakupu nekretnina, s obzirom da je gos. Nujić u inozemstvu. Rješenjem Visokog trgovačkog suda žalba je odbijena i potvrđeno rješenje o otvaranju stečaja.

Iz svega prethodno navedenog bilo je neupitno da društvo Astoria d.o.o. koja se nalazi u posjedu nekretnina stečajnog dužnika ne namjerava niti potpisati dostavljeni im ugovor o zakupu nekretnina, niti nekretnine predati u posjed vlasniku stečajnom dužniku.

S toga je radi zaštite prava i interesa vjerovnika ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. u stečaju Opatija neophodno bilo pokrenuti sudski postupak radi pružimanja nekretnina stečajnog dužnika u posjed. Dana 18.08.2017.g. podnešena je Trgovačkom sudu u Rijeci tužba radi predaje predmetnih nekretnina u posjed vlasniku slobodan od osoba I stvari, I određivanja privremene mjere.

Dana 29.08.2017.g. zaprimljeno je rješenje Trgovačkog suda u Rijeci, posl.broj: 4 R1-122/2017-4, kojim je određena privremena mjera radi osiguranja nenovčane tražbine ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. u stečaju Opatija -predaje u posjed slobodnih od osoba I stvari nekretnina upisanih kod Općinskog suda u Puli, Zemljišno knjižni odjel Pula, k.o. Štokovci, z.k.ul.11629, k.č.br. 1264/2, 1264/3, 1264/4, 1264/5, 1264/6, 1264/7, 1264/8, 1264/9, 1264/10, 1264/11, 1264/12, 1264/13, 1264/14, 1264/15, 1264/16, 1264/17, 1264/18, 1264/19, 1264/20, 1264/21, 1264/22 i 1264/26. ( Prilog 2.5.)

Protiv rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.broj:4 R1-122/2017-4 od 29.08.2017.g., na Trgovačkom sudu u Rijeci zaprimljena je Žalba protivnika osiguranja Astorie d.o.o. Poreč ,kojom žalitelj osporava osnovanost osporenog rješenja u cijelosti.

Dana 27.10.2017.g. zaprimljeno je na Trgovačkom sudu u Rijeci rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske u Zagrebu , ref.44 Pž-6065/2017-2 od 17.10.2017.g. , kojim se odbija kao neosnovana žalba protivnika osiguranja i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Rijeci, posl.broj: R1-122/2017-4 od 29.08.2017.g.

**Rješenje kojim je određena privremena mjera radi osiguranja nenovčane tražbine ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. u stečaju Opatija , kojim se nalaže predaja u posjed predmetnih nekretnina slobodnih od osoba I stvari postalo je pravomoćno, te je podnešen prijedlog za provedbu privremene mjere.**

**Temeljem pravomoćnosti navedenog rješenja, Općinski sud u Puli Stalna služba u Rovinju dana 04.01.2018.g. donio je Zaključak posl.broj Ovr-5705/2017, kojim se poziva stečajnog dužnika kao ovrhovoditelja da u roku od 8 dana predujmi troškove ovrhe u iznosu od 500,00 kuna, za izlazak sudskog ovršitelja. Navedeni iznos uplaćen je s računa stečajnog upravitelja ( stečajni dužnik nije imao sredstava na transakcijskom računu)I I potvrda uplate dostavljena navedenom sudu, kako provedba ovrhe ne bi bila obustavljena.**

**Zaprimljenim Zaključkom Općinskog suda u Puli posl.broj OVR- 5705/2017 od 22.03.2018.godine zakazana je provedba ovrhe ispražnjenjem I predajom u posjed ovrhovoditelju Čabrunići Vila Jedan d.o.o. u stečaju ili osobi koju on ovlasti nekretnina , k.o. Štokovci, z.k.ul.11629, k.č.br. 1264/2, 1264/3, 1264/4, 1264/5, 1264/6, 1264/7, 1264/8, 1264/9, 1264/10, 1264/11, 1264/12, 1264/13, 1264/14, 1264/15, 1264/16, 1264/17, 1264/18, 1264/19, 1264/20, 1264/21, 1264/22 i 1264/26. od strane ovršenika za dan 07.06.2018.godine u 10,30 sati. ( U prilogu).**

Nakon zaprimljenog navedenog zaključka, da će se predaja nekretnina u posjed stečajnom dužniku izvršiti prisilno uz nazočnost policije, kontaktirao me je Zakonski zastupnik ovršenika Astorie d.o.o. Jozo Nujić, te je dana 17.05.2018. godine u Čabrunićima izvršena primopredaja svih nekretnina, odnosno predani su mi ključevi svih vila.

**2.4.**Prilikom primopredaje nekretnina, izvršen je i popis pokretnina koje su se nalaze u vilama i u sklopu vila a u vlasništvu su stečajnog dužnika, te usklađenje sa stanjem u analitičkim evidencijama dužnika.

S obzirom na viđeno stanje pokretnina I sitnog inventara, te činjenicu da dio pokretnina predstavlja nerazdvojni dio nekretnina, s kojom je upoznata Skupština vjerovnika, predložila sam da donesu odluku o utvrđenju vrijednosti, načinu I uvjetima prodaje pokretninaa.

Na Skupštini vjerovnika dana 14.01.2020.g. donešena je odluka da se zbog neatraktivnosti dužnikovih pokretnina koja im je poznata, daje suglasnost da stečajni upravitelj bez procjenjivanja zbrine pokretnine na najpovoljniji način. Kako bi se izbjegli troškovi zbrinjavanja pokretnina sukladno Odluci Skupštine vjerovnika pokretnine su predane na zbrinjavanje kupcu nekretnina..

**Iz svega gore navedenog i dokumentiranog nedvojbeno je da je stečajni upravitelj odmah po otvaranju stečajnog postupka, poduzeo sve pravno dopuštene radnje radi preuzimanja nekretnina u posjed, koje su činile jedinu imovinu stečajnog dužnika.**

### **3..Utvrđene obveze stečajnih i razlučnih vjerovika**

1.Dana 20.09.2017.g. održano je ispitno ročište , na kojima su ispitane prijavljene tražbine koje su unesene u tablicu prijavljenih tražbina i to od rednog broja 1 do rednog broja 6.

Na ispitnom ročištu od ukupnog iznosa prijavljenih tražbina u iznosu od 3.286.999,12 kuna osporen je iznos od 3.081.739,72 kune, a priznate su tražbine u visini od 205.259,40 kuna , kao tražbine drugog višeg isplatnog reda.

Osporene tražbine odnosile su se na prijave tražbina:

- društva Astoria d.o.o. Poreč ,M.Vlašića 20, OIB: 72496936454, u iznosu od 428.520,00 kuna, koji je u zakonom propisanom roku podnio tužbu,
- tražbinu Brankice Nujić iz Poreča, Ulica tridesetog travnja 3,( zakonskog zastupnika dužnika do otvaranja stečaja nad dužnikom) u iznosu od 1.538.249,65 kuna, koja je u zakonom propisanom roku podnijela tužbu,
- Nove Kreditne Banke Maribor d.d., Slovenija, Ul. Vita Kraingerja 4 OIB: 58602216763, zastupan po opunomoćeniku Nikoli Kokot odvjetniku u odvjetničkom društvu d.o.o. Zagreb, Ivana Lučića 2a,Mamić, Perić Reberski i Rimac, čija je prijavljena tražbina u iznosu od 1.246.290,07 kuna priznata u iznosu od 131.320,00 kuna kao tražbina II višeg isplatnog reda, dok je iznos od 1.114.970,07 kuna osporen, a vjerovnik je odustao od tužbe.

### **Razlučna prava**

Zaprimljena je i obavijest o postojanju razlučnog prava na nekretninama od strane razlučnog vjerovnika NOVE KREDITNE BANKE MARIBOR d.d. Repiblika Slovenija, Maribor, Ulica Vita Kraigherja 4 OIB: 58602216763.

Razlučno pravo vjerovnika Općine Svetvinčenat, Svetvinčenat 47, OIB: 79825866723, utvrđeno je na temelju zemljišnih knjiga.

Iako se nije radilo o velikom broju prijavljenih tražbina, ispitivanje tražbina je bilo opsežno I zahtjevno, a na što ukazuje I činjenica da je od ukupno prijavljenih tražbina u iznosu od 3.286.999,12 kuna, osporeno uz obrazloženje osporavanja čak 93,8% iznosa prijavljenih tražbina, odnosno osporen je prijavljeni iznos od 3.081.739,72 kune.

#### **4. Odvjetničke usluge**

Skupština vjerovnika je 20. rujna 2017.g. na izvještajnom ročištu , na prijedlog stečajnog upravitelja donijela odluku koja glasi: "Daje se odobrenje stečajnom upravitelju za angažiranje odvjetnika po izboru stečajnog upravitelja u sudskim i upravnim postupcima, te drugim situacijama gdje stečajni upravitelj procjeni da je opravdano, pri čemu se stečajnom upravitelju daje suglasnost za nastavak pokrenutih ovršnih i parničnih postupaka, dok za postupke koje bi se tek eventualno pokrenulo, stečajni upravitelj mora prije toga podnijeti izvješće sudu koje se objavljuje na mrežnoj stranici e-oglasna ploča sudova. Također se daje odobrenje za pokretanje postupka protiv društva Astoria d.o.o. Poreč radi iseljenja i predaje u posjed nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika."

**4.1.**Svi vjerovnici bili su obavješteni da je angažirani odvjetnik Marko Zagorac iz Rijeke.

Podatak da je angažirani odvjetnik Marko Zagorac, je javno objavljen putem objavljenog Mišljenja imenovanog odvjetnika vezanog uz spor stečajna masa iza Čabrunići Vila jedan d.o.o. u stečaju c/a Nove kreditne banke Maribor d.d. radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, koje je uz Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka, objavljeno dana 29.01.2019.g. na e-oglasnoj ploči suda.

Do dana podnošenja ovog očitovanja stečajnog upravitelja angažiranom odvjetniku na ime naknade za njegov rad u tijeku četiri i po godine nije isplaćena ni jedna lipa.

Napominjem da su sve parnice i sudski postupci okončani u korist stečajnog dužnika, osim parnice s Astoriom posl. broj : P-456/2017, koja je u tijeku.

Posebno se naglašava i da se cjelokupna stečajna masa sastoji jedino i isključivo od nekretnina koje su dosuđene razlučnom vjerovniku te se i svi postupci i pravne radnje koje je odvjetnik poduzeo odnose upravo na predmetne nekretnine.

#### **Riječ je o sljedećim postupcima i radnjama:**

\*Postupak između stečajnog dužnika i trgovačkog društva ASTORIA d.o.o. koji se pred TS u Rijeci pod poslovnim brojem R1-122/2018 vodio po prijedlogu stečajnog dužnika, a radi određivanja privremene mjere temeljem koje bi stečajni upravitelj ušao u posjed predmetnih nekretnina koje su dosuđene razlučnom vjerovniku. Predmetni se postupak vodio iz razloga jer je ASTORIA d.o.o. nakon otvaranja stečajnog postupka odbijala predati nekretnine u posjed stečajnom upravitelju. Naime, ASTORIA d.o.o. je imala predmetne nekretnine u posjedu temeljem ugovora o najmu koji je zaključen prije otvaranja stečajnog postupka, te je odbijala predati nekretnine u posjed i nakon što je stečajni upravitelj otkazao predmetni ugovor o najmu temeljem čl. 188. SZ-a.

\*Postupak između stečajnog dužnika i trgovačkog društva ASTORIA d.o.o. koji se pred OS u Puli, Stalna služba u Rovinju, pod poslovnim brojem Ovr-5705/17, vodio po prijedlogu stečajnog dužnika radi provedbe gore navedne privremene mjere

\*Postupak između stečajnog dužnika i trgovačkog društva NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d. koji se vodio pred TS u Pazinu pod poslovnim brojem P-161/2016, po tužbi stečajnog dužnika, a radi

proglašenja nedopuštenom ovrhe koja se vodila na nekretninama koje su dosuđene različnom vjerovniku

\*Sastav pravnog mišljenja vezanog uz gore navedeni postupak radi proglašenja ovrhe nedopuštenom.

\*Postupak između stečajnog dužnika i Brankice Nujić koji se vodio pred TS u Rijeci pod poslovnim brojem P-565/2017 (P-445/2019), po tužbi Brankice Nujić, a radi navodnog plaćanja komunalnih i režijskih troškova za nekretnine koje su dosuđene različnom vjerovniku

\*Postupak između stečajnog dužnika i trgovačkog društva ASTORIA d.o.o. još se uvijek vodi pred TS u Rijeci pod poslovnim brojem P-564/2017 (P-262/2021), po tužbi ASTORIA d.o.o. kao zakupca, a radi navodno izvršenih ulaganja u nekretnine koje su dosuđene različnom vjerovniku.

## **5. Troškovi električne energije**

U prijedlogu za raspodjelu kupovnine navedeni su troškovi električne energije u ukupnom iznosu od 25.922,66 kuna, te troškovi odvjetnika u iznosu od 1.300,00 kuna, temeljem zaprimljenog od odvjetničkog društva Vukić, Jelušić I drugi iz Rijeke prijedloga I rješenja za ovrhu ( posl.broj: OVRV-1298/2019 od 09.04.2019.g.) na temelju vjerodostojne isprave ovrhovoditelja HEP Elektra d.o.o.

Odmah po primitku navedenog prijedloga I rješenja za ovrhu kontaktirala sam odvjetničko društvo I javnog bilježnika, te pisanim putem obratila se ovrhovoditelju HEP Elektri d.o.o. sa zamolbom za odgodom prisilne naplate duga. Dana 15.04.2019. zaprimila sam odgovor kako nisu u mogućnosti udovoljiti mom zahtjevu te me upućuju na odvjetničko društvo.

Da bi se izbjegli daljnji troškovi provođenja ovrhe ( zatezne kamate, troškovi FINE ) uplaćene su s računa stečajnog dužnika ( iz uplaćenog predujma) gore navedene obveze.

Plaćeni dug za potrošnju električne energije po ovrsi, odnosi se na račune za razdoblje od 20.10.2017.g. do 27.02.2018.g., odnosno na potrošnju električne energije nakon što sam 26.09.2017.g. podnijela zahtjev HEP-Operatoru distributivni sustav d.o.o. Pula za privremenu obustavu isporuke električne energije za 22 objekta u Čabrunićima I zaprimila obavijest od operatora da je struja iskopčana dana 05.10.2017.g.

S obzirom na navedeno odnosno da su ispostavljeni računi za potrošnju električne energije nakon zaprimljene obavijesti o iskopčanju uslijedile su prepiske između stečajnog upravitelja I HEP-Operatora distributivni sustav d.o.o.. Dana 27.02.2018.g. i 03.08.2018.g. operator me je izvjestio da je 05.10.2017.g. izdan nalog za iskopčanje isporuke električne energije, ali da je nakon mnogobrojnih podnesaka i reklamacija stečajnog upravitelja, kasnijom kontrolom na terenu utvrđeno da je sklopnik koji reagira na signal iskopčanja uklonjen s brojila te da do stvarnog iskopčanja nije došlo.

Dakle obavijestili su me da je tek nakon izlaska na teren po reklamacijama stečajnog upravitelja utvrđeno da brojilo nije iskopčano s mreže, te su ispostavljeni računi sukladno potrošnji kwh na mjernom mjestu.

S obzirom na sve navedeno, nije bilo moguće dokumentirano utvrditi tko je krivac za nastalu situaciju, a na poziv na plaćanje električne energije društvu Astoria, ista se ogлуšila.

Na skupštini vjerovnika održanoj 20.02.2018.g. prisutan direktor Astorie d.o.o. Jozo Nujić, izjavio je da Astoria d.o.o. nije koristila tu struju, te da mu je poznato da je struja koja je sporna gradilišni priključak koji je ostao na izvođaču radova, a predpostavlja da Elektra zbog proteka vremena od najmanje 10 godina više ne zna na kome je taj priključak pa je zbog toga došlo do problema u naplati struje.

S obzirom na sve navedeno a kako bi se izbjegli daljnji troškovi po ovrsi izvršeno je plaćanje električne energije, dok za poduzimanje pravnih radnji za prisilnu naplatu od društva Astoria d.o.o., ili HEP Elektre d.o.o. ili treće osobe nije bilo vjerodostojne dokumentacije za terećenje određene osobe, a troškovi postupka s upitnim ishodom bi najvjerojatnije premašili navedene troškove električne energije.

## **6.Troškovi komunalne naknade**

U prijedlogu za raspodjelu kupovnine navedeni su troškovi komunalno naknade koji se odnose na predmetne nekretnine u ukupnom iznosu od 214.373,66 kuna za razdoblje od otvaranja stečaja odnosno od 01.07.2017.g. do 31.03.2021.g.

Za razdoblje od 01.07.2017.g. do 30.06.2019.g. Općina Svetvinčenat za 22 vile u Čabrunićima, k.o. Štokovci obračunala je komunalnu naknadu po rješenjima važećim do donošenja novih rješenja 03.07.2019.g., temeljem zakona o komunalnom gospodarstvu (NN br. 68/18 I 110/18) prema kojima je komunalna naknada od 01.07.2019.g. smanjena za 50%.

Utvrđeni iznos, prema rješenjima za komunalnu naknadu, obveznik je dužan plaćati tromjesečno ( siječanj-ožujak, travanj-lipanj, srpanj-rujan, listopad- prosinac). **Za nepravodobno plaćanje iznosa komunalne naknade obračunavaju se i obveznik je dužan platiti zakonske zatezne kamate, prema Zakonu o kamatama.**

**6.1.** Općina Svetvinčenat je dana 12.06.2017.g. podnijela Općinskom sudu u Rovinju prijedlog za provedbu ovrhe na nekretninama Čabrunića vila jedan d.o.o.na kojima je izvršen upis uknjižbe založnog prava Općine Svetvinčenat radi osiguraja njegove tražbine po osnovu komunalne naknade. Rješenjem Općinskog suda u Puli – stalna služna u Rovinju poslovni broj: Ovr-3440/2017-2 od 23.06.2017.g. prijedlog je odbijen, iz razloga što su u trenutku podnošenja prijedloga za ovrhovoditelja već nastupile pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka. Na navedeno rješenje Općina Svetvinčenat uložila je žalbu 14.07.2017.g., ali je rješenjem poslovni broj: 3 PU OV-29/2017-4 Općinagog suda u Puli - Pola od 08.11.2017.g. žalba odbijena I potvrđeno rješenje Općinskog suda u Puli Stalna služba u Rovinju.

Stečajni dužnik od otvaranja stečajnog postupka pa sve do podnošenja ovog očitovanja nema na računu sredstava za pravovremeno podmirivanje utvrđenih obveza po osnovu komunalne naknade, iz kog razloga nisu bili zadovoljeni uvjeti za dostavom zamolbe Općini Svetvinčenat za smanjenje komonalne naknade.

Stečajni dužnik je od Općine Svetvinčenat u tijeku stečajnog postupka, zaprimio i opomenu pred ovrhu, nakon čega je obavljen razgovor s predstavnicima Općine Svetvinčenat. Od strane stečajnog upravitelja zamoljeni su da imaju razumijevanja jer stečajni dužnik nema sredstava, ali će komunalna naknada od otvaranja stečaja biti u cijelosti podmirena iz kupovnine ostvarene od prodaje nekretnina s obzirom da se komunalna naknada odnosi na predmetne nekretnine i predstavlja obveze unovčene stečajne mase.

Isto tako zatraženo je te dogovoreno da se na nepravodobno plaćanje komunalne naknade ne obračunavaju zakonske zatezne kamate sukladno izdanim rješenjima a stečajni dužnik neće tražiti smanjenje komunalne naknade, uz napomenu da će prodaja nekretnina uslijediti ubrzo nakon čega će biti podmirena obveza prema Općini.

Iako je nekretnina prodana i rješenje o dosudi postalo pravomoćno 25.01.2021. godine, Općini Svetvinčenat nije plaćena obveza po osnovu glavnice za komunalnu naknadu, te će obveza biti plaćena tek po pravomoćnosti rješenja o raspodjeli kupovnine.

Napominjem da je iz iznosa predujma za troškove vođenja stečajnog postupka koji je uplatila Nova Kreditna Banka Maribor d.d., dana 21.05.2019.g. uplaćeno Općini Svetvinčenat na ime komunalne naknade 18.580,80 kuna za razdoblje od 4-6.mjeseca 2019.g..

## **6. Fizička zaštita nekretnina**

Nekretnine stečajnog dužnika nalaze se u Čabrunićima k.o. Štokovci, na području udaljenom od naselja, te su stoga predmetne nekretnine bile izložene fizičkom uništavanju od nepoznatih osoba.

U tijeku stečajnog postupka bilo je više provala u objekte, uništenja strojarica bazena o čemu sam svaki put obavještala i policiju, dok je u jednom slučaju, kad sam utvrdila da je došlo do krađe policija izašla na uviđaj. Policijska Uprava Istarska, Policijska postaja Pula mi je o izvršenom uviđaju 20.11.2020.g., dostavila potvrdu ali nisam zaprimila izvještaj da su indetificirani počinitelji.

Od preuzimanja nekretnina u posjed u podnošenim izvještajima o tijeku stečajnog postupka stalno sam ukazivala na problem potrebe fizičke zaštite objekata. Sukladno Odluci Skupštine vjerovnika da se zatraže ponude zaštitarskih kuća, poslala sam na nekoliko adresa upite za ponude. Zaprimila sam samo jednu ponudu i to od zaštitarske kuće "Kairos-Kaurinović i Saraga d.o.o. iz Zagreba, kao i prijedlog Ugovora od 03.07.2018.g.. Do zaključenja ugovora nije došlo jer Skupština vjerovnika nije prihvatila ponudu, odnosno vjerovnici su zbog troškova odustali od angažiranja zaštitarske službe.

## **7. Rezervacija sredstava po sudskim sporovima**

U prijedlogu za raspodjelu kupovnine predložila sam da se iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnina, rezerviraju na sudskom depozitu Trgovačkog suda u Rijeci sredstva u iznosu od 100.000,00 kuna do pravomoćnog okončanja parničnih postupaka:

-P-565/2017 (P-445/2019), koji se vodio po tužbi Brankice Nujić, a radi navodnog plaćanja komunalnih i režijskih troškova za nekretnine koje su dosuđene razlučnom vjerovniku

-P-564/2017 (P-262/2021), koji se po tužbi ASTORIA d.o.o. kao zakupca, još uvijek vodi radi navodno izvršenih ulaganja u nekretnine koje su dosuđene razlučnom vjerovniku.

Dužnost je stečajnog upravitelja, sukladno odredbi iz čl. 157. Stečajnog zakona, voditi računa o tome da se iz stečajne mase osiguraju potrebna sredstva za namirenje predvidivih obveza stečajne mase, a tijekom isplate pojedinih obveza stečajne mase stečajni upravitelj je dužan izdvojiti sredstva potrebna za namirenje takvih obveza za koje se osnovano može pretpostaviti da bi ih trebalo namiriti u budućnosti.

Zatraženi iznos od 100.000,00 kuna na ime rezerviranja na depozitni račun Trgovačkog suda u Rijeci do pravomoćnog okončanja parničnih postupaka pod poslovnim brojem P-445/2019 I P-564/2017.g. isključivo i jedino je bio namijenjen za potencijalne obveze u slučaju gubitka parnica te dosuđenih parničnih troškova tuženiku.

Budući da je nakon podnošenja prvog obračuna troškova došlo do pravomoćnog okončanja parnice P-565/2017 (P-445/2019), stečajni upravitelj je korigirao svoj prvotni obračun na način da je zatražio da se rezerviraju samo sredstva u iznosu od 20.000,00 kn, a za potrebe parnice P-564/2017 (P-262/2021), budući da ista nije pravomoćno okončana.

Sukladno navedenom, stečajni upravitelj, a pozivom na čl.157. SZ-a i nadalje ostaje kod prijedloga da se rezervira iznos od 20.000,00 kn za potrebe parnice P-564/2017 (P-262/2021).

#### **8. Putni troškovi stečajnog upravitelja**

Radi racionalnosti troškova nastalih u tijeku stečajnog postupka nisam kao stečajni upravitelj tražila naknadu putnih troškova ( korištenje osobnog vozila, tunelarina, cestarina) iako sam sukladno Stečajnom zakonu imala parvo.

Rijeka, 18.12.2021.g.

Stečajni upravitelj

Ljiljana Blagojević